

I  
S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L.  
Str. Unirii, nr. 196,  
M un. Craiova, jud. Dolj

Obiect: **ELABORARE P.U.Z. PRIVIND REGLEMENTAREA  
URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE P+2**

Adresa: Str. Drumul Muntenilor, nr.72,72A,72B, Mun.  
Craiova, Jud. Dolj

Beneficiar: **MANIU ADRIANA si RADU MARILENA prin  
imputernicit ENACHE MARCEL, IONELE-MAZILU IOANA,  
NICOLAE CRISTINELA LIDIA si NICOLAE VALENTIN**

Domiciliul: Str. Lucretiu Patrascanu, nr. 15, bl. MC19, sc.1, ap. 6  
Mun. Bucuresti, Sector 3

Proiect: **nr. 38/2018**

Faza: **P.U.Z.**

## ***BORDEROU***

### **PIESE SCRISE**

#### **• MEMORIU GENERAL**

1.	INTRODUCERE .....	2
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	2
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII .....	2
1.3.	SURSE DOCUMENTARE .....	2
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	2
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI .....	2
2.2.	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.....	3
2.3.	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....	3
2.4.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....	3
2.5.	CIRCULAȚIA .....	3
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR .....	4
2.7.	ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	5
2.8.	PROBLEME DE MEDIU .....	5
2.9.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	6
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	6
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	6
3.2.	PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL .....	6
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	6
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	6
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	8
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	9
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI.....	12
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	13
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CO NTINUARE .....	14

#### **• REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **II PIESE DESENATE**

- |   |  |
|---|--|
| - 1. Încadrare în teritoriu                       | -6. Ilustrare urbanistica                  |
| - 1a. Încadrare pe suport aerofotografic          | -7. Studiu de circulație                   |
| - 2. Situația existentă                           | -7a-d. Profile transversale caracteristice |
| - 3. Reglementări urbanistice                     |  |
| - 3a. Profile caracteristice ale strazilor        |  |
| - 4. Reglementări - echipare edilitară            |  |
| - 5. Proprietatea asupra terenurilor – existent   |  |
| - 5a. Proprietatea asupra terenurilor - propunere |  |

# ***MEMORIU GENERAL***

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

• **Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. PRIVIND REGLEMENTAREA URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE P+2

• **Adresa:** Str. Drumul Muntenilor, nr. 72,72A,72B, Mun. Craiova, Jud. Dolj

• **Beneficiar:** MANIU ADRIANA si RADU MARILENA prin imputernicit ENACHE MARCEL, IONELE-MAZILU IOANA, NICOLAE CRISTINELA LIDIA si NICOLAE VALENTIN

• **Domiciliul:** Str. Lucretiu Patrascanu, nr. 15, bl. MC19, sc.1, ap. 6 Mun. Bucuresti, Sector 3

• **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Ștefărtă Emilian

• **Data elaborării:** Februarie 2019

### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. ce privește REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE P+2, constă în reglementarea terenurilor care în prezent au destinația conform P.U.G. Municipiul Craiova de zona unitati agricole, iar folosinta actuala a terenului este de teren arabil aflat in intravilan.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- reconversie functionala a zonei ce schimba destinația zonei din teren arabil in zona de locuinte individuale cu un regim maxim de inaltime de P+2 ;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T.)
- revizuirea și reformularea circulației carosabile și pietonale la nivelul traficului existent și prognozat, asigurarea fluenței traficului, stabilirea tramei stradale prin preluarea traseelor drumurilor comunale existente și completarea cu noi trasee propuse;
- asigurarea echipării edilitare a zonei;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Lista documentațiilor de urbanism întocmite anterior documentației de față, este următoarea:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Craiova;
- Ridicări topo în zonă extrase din cadastrul Craiovei precum și măsurători vizate O.C.P.I.;

Alte surse de informații utilizate în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt:

- Încadrare în teritoriu emisă de Primăria Municipiului Craiova;
- Certificat de Urbanism nr. 2531/17.12.2018;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Terenul ce a generat documentatia P.U.Z. este neconstruit și neamenajat, acesta avand folosinta actuala de teren arabil aflat in intravilan.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea urbanistica in vederea construirii de

locuinte cu un regim maxim de inaltime de P+2, a terenului ce a generat documentatia P.U.Z. cu o suprafata totala de 23.213 mp din care 9.252 mp – Nr. Cad. 231090 si 12.561 mp – Nr. Cad. 227571 cu proprietari MANIU ADRIANA si RADU MARILENA, teren cu suprafata de 700 mp – Nr. Cad. 229941 cu proprietari NICOLAE CRISTINELA LIDIA si NICOLAE VALENTIN, teren cu suprafata de 700 mp – Nr. Cad. 231089 cu proprietar IONELE-MAZILU IOANA si Lotul 2 – alee de acces cu suprafata de 2.520 mp – Nr. Cad. 227570 ce se afla in prezent in domeniul public.

Suprafata zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 85.601,19 m<sup>2</sup> (8,56 ha) și este delimitată zonal astfel:

- la Nord – proprietate privata cu Nr. Cad. 223529 si proprietate privata cu Nr. Cad. 215975;
- la Nord-Vest – teren proprietate privata cu Nr. Cad. 215975 si Str. Drumul Muntenilor ;
- la Est – teren proprietate privata cu Nr. Cad. 223529;
- la Sud – terenuri private cu destinatia de locuinte individuale cu regim mic de inaltime si alee acces;
- la Vest – Str. Drumul Muntenilor si zona de locuinte individuale;

## **2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că în zona studiată se dorește realizarea unor locuințe individuale mici cu regim de înălțime maxim P+2 si realizarea unei alee de acces pentru acestea, dar si modernizarea Strazii Drumul Muntenilor cat si a aleilor de acces existente.

## **2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Zona studiată se situează în Municipiul Craiova, în partea de Est a localității.

Zona este cuprinsă între centura de Nord a Craiovei în partea de Est, Str. Girlești in partea de Nord, zona de locuinte individuale în partea de Vest, iar in partea Sud se învecinează cu zona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

## **2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **• Relief**

Zona este situată pe terasa medie a Jiului, la limita de Nord a Municipiului Craiova.

### **• Clima**

Teritoriul Municipiului se încadrează în sectorul de climă continentală cu influențe submediteraneană și care prezintă următoarele caracteristici:

- temperatura medie anuală +11<sup>0</sup>C;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520 m;
- vânturi dominante pe direcția Est - Vest, reci iarna și calde și uscate vara.

### **• Condiții geotehnice**

Nu au fost efectuate studii geotehnice.

## **2.5. CIRCULAȚIA**

### **• Date generale**

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul Municipiului Craiova, amplasat în partea de Est, la frontul sudic al Centurii de Nord Craiova.

- **Căile de comunicație - situația existentă**

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe Str. Drumul Muntenilor - stradă de categoria a III-a – ce în prezent se afla într-o stare de degradare și este nesatisfăcătoare din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (profil transversal, profil longitudinal, etc.)

Accesul la proprietăți se face din cele două alei de acces, una situată în partea de Nord a zonei studiate prin P.U.Z. ce străpunge terenul ce a generat documentația P.U.Z. și cea de-a doua alea de acces situată în partea de Sud a zonei studiate. Aceste alei nu sunt asfaltate și sunt nesatisfăcătoare din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.).

- **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Trama stradală existentă în stare de degradare ce nu corespunde caracteristicilor geometrice;
- zone lipsite de echipare tehnico-edilitară;
- accese carosabile necorespunzătoare în zona studiată;
- lipsa spațiilor verzi destinate plantațiilor de protecție.
- parcelare necorespunzătoare ce nu îndeplinesc tehnicile de proiectare urbană pentru o armonie urbană.
- incompatibilitate funcțională.

## **2.6. OCUPAREA TERENURILOR**

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări între funcțiuni**

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zonă teren arabil;
- zona unități agricole;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente;

Zona teren arabil, conform P.U.G. Municipiul Craiova, este prevăzută în planșa 'Situația existentă', formată dintr-o suprafață de 3,77 Ha.

Zona unități agricole, conform P.U.G. Municipiul Craiova, ce este prevăzută în planșa 'Situația existentă', formată dintr-o suprafață de 4,27 Ha.

Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente este reprezentată de partea carosabilă a străzii Drumul Muntenilor și a cele două Alei de acces, alcătuită dintr-o suprafață de 0,52 Ha.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.**

În zona studiată există construcții și anexe ale acestora cu un regim maxim de înălțime de P și totalizează o suprafață de 5,2 ha (5,260.48 mp).

- **Aspecte calitative**

Din punct de vedere calitativ, terenul se afla într-o zonă de teren arabil situat în intravilan ce se învecinează cu zone de locuințe individuale cu un regim mic de înălțime.

- **Asigurarea cu servicii, spații verzi a zonei**

În zonă nu există servicii.

În prezent, în zona studiată nu există spații verzi amenajate.

Cea mai apropiată zonă de servicii fiind situată pe Str. Gârlești (în vecinătatea de Nord a zonei studiate).

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

## **2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **• ALIMENTAREA CU APĂ**

În zona există alimentare cu apă doar pe Str. Drumul Muntenilor.

### **• CANALIZAREA**

Zona studiată nu dispune de canalizare. (Str. Drumul Muntenilor și cele 2 alei de acces).

Canalizarea apelor menajere uzate pentru construcțiile din imediata învecinare a zonei studiate, s-a rezolvat prin fose septice pentru fiecare proprietate.

Apele pluviale nu sunt colectate.

### **• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zona studiată există un post de transformare pe stalp LEA ce asigură alimentarea cu energie electrică a construcțiilor existente în zona studiată.

În partea de Vest a zonei studiate pe Str. Drumul Muntenilor și în partea Nord pe Aleea de Acces, sunt situați stâlpi LEA 220Kv ce asigură alimentarea cu energie electrică a zonei de locuințe individuale din imediata vecinătate a zonei studiate în partea de Vest cât și iluminatul stradal pe Str. Drumul Muntenilor.

### **• TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații amplasate pe stâlpii existenți pe strada Drumul Muntenilor pe latura de Vest a străzii. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

Astfel, în zona sunt oferite servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

### **• ALIMENTARE CU CALDURĂ**

În vecinătatea zonei studiate sunt construcții existente, iar încălzirea spațiilor acestora se face cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil lemnos, gazos sau electric.

### **• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zona studiată există rețele subterane de alimentare cu gaze naturale pe latura de Vest a Str. Drumul Muntenilor.

### **• GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Zona este asigurată în prezent de serviciul de salubritate a orașului.

### **• PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- aspectul arhitectural - urbanistic al zonei,
- incompatibilitatea și incomodarea în relațiile dintre circulația carosabilă și pietonală;
- circulația carosabilă defectuoasă cu intersecții neorganizate și trasee neamenajate;
- inexistența unei trame organizate în zonă;
- lipsa vegetației de protecție în zona circulațiilor carosabile;

## **2.8. PROBLEME DE MEDIU**

Nu există probleme de mediu, zona neavând factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervate nu există în zonă.

## **2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate în studiu în vederea deschiderii zonei pentru construcții noi de locuințe:

- parcelare ce trebuie să corespundă tehnicilor de proiectare urbană pentru zona de locuințe cu regim mic de înălțime;
- organizarea funcțională a zonei;
- organizarea tramei stradale;
- echiparea tehnico-edilitară;

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Nu au fost făcute studii de fundamentare.

### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Conform P.U.G. aprobat cu HCL 23/2000 și prelungit cu HCL 479/2015, amplasamentul este situat în zona de unități agricole, indicele de construibilitate P.O.T. nu este reglementat, iar C.U.T.-ul se stabilește în funcție de regimul de înălțime și nu poate depăși 4.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Nu există plantații în zona studiată, de asemenea, se vor prevedea noi zone de spații verzi pentru protecția căilor de comunicații.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **• Organizarea circulației rutiere**

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Accesul la zonă se face din Str. Drumul Muntenilor care debusează în Municipiul Craiova.

Se impune astfel pentru terenul studiat, reglementarea unei trame stradale compusă dintr-o alee de acces de categoria a IV-a (Fundatura) care să asigure accesul la viitoarele parcele.

#### **• Profiluri transversale caracteristice**

Alcătuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de străzi, precum și cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru străzi.

Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de dezafectările necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

În funcție de importanța lor în rețeaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

În cazul traseului nou creat se va utiliza profilul 5 cu strada de categoria IV-a (fundatura), având trotuare de 1,50 ml.

Toate noile circulații ce se vor crea și moderniza, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, în zonă vor fi următoarele:

a) stradă de categoria a III-a propusă pentru modernizare - de legătură cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru Strada Drumul Muntenilor având din ax limita de construibilitate la 8,00 m pe latura de Vest și la 9,00 m pe latura de Est, iar limita de împrejmuire la 4,50 m pe latura de Vest și 5,00 m pe latura de Est;

b) stradă de categoria a III-a propusă pentru modernizare - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru Aleea de acces 2, având din ax limita de construibilitate la 7,85 m pe latura

de S-V si 8,90 m pe latura de N-E, iar limita de împrejurire la 4,35 m pe latura de S-V si 5,40 m pe latura N-E;

c) stradă de categoria a III-a propusa pentru modernizare - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 3 pentru Aleea de acces 1, având din ax limita de constructibilitate la 6,50 m pe latura de Nord si 6,50 m pe latura de Sud, iar limita de împrejurire la 4,00 m pe latura de Nord si 4,00 m pe latura Sud;

d) stradă de categoria a III-a propusa pentru modernizare - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 4 pentru Aleea de acces 2, având din ax limita de constructibilitate la 9,00 m pe latura de N-V si 9,90 m pe latura de S-E, iar limita de împrejurire la 5,50 m pe latura de N-V si 5,50 m pe latura S-E;

e) stradă de categoria a IV-a propusa – de acces cu 2 benzi de circulație conform profil tip 5 pentru Aleea de acces 3, având din ax limita de constructibilitate la 10,50 m pe latura de Vest si la 5,50 m pe latura de Est, iar limita de împrejurire la 7,00 m pe latura de Vest si 5,50 m pe latura de Est;

### • **Transportul în comun**

În prezent în zona studiată nu există trasee de transport în comun.

Prin dezvoltarea zonei construite și creșterea populației din zonă, probabil se va impune necesitatea înființării unor noi linii de transport în comun care să preia populația din zonă spre principalele centre de interes.

Transportul în comun în zonă, se va putea dezvolta și pe alte trasee odată cu modernizarea străzilor. Acest aspect este conceput a se realiza ținând seama de:

- rețeaua de transport existentă;
- trama stradală propusă;
- fluxurile de călători.

Soluția transportului în comun ce se va impune va avea în vedere capacitatea de transport oferită, protecția mediului și prețul de cost al exploatării.

### • **Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcției de locuințe se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile proprii în cazul locuințelor individuale;

### • **Intersecții**

În cadrul zonei studiate, intersecțiile importante sunt:

a) intersecție între străzi de categoria a III-a, această intersecție va fi amenajată cu racordare circulară având raza de 7,00 m la intersecția dintre Aleea de acces 1 și Strada Drumul Muntenilor, atât pentru intrare cât și pentru ieșire la virajul de dreapta.

b) intersecție între străzi de categoria a III-a, această intersecție va fi amenajată cu racordare circulară având raza de 7,00 m la intersecția dintre Aleea de acces 2 și Strada Drumul Muntenilor, atât pentru intrare cât și pentru ieșire la virajul la stanga.

c) intersecție între străzi de categoria a III-a și a IV-a, această intersecție va fi amenajată cu racordare circulară având raza de 7,00 m la intersecția dintre Aleea de acces 2 și Aleea de acces 3, atât pentru intrare cât și pentru ieșire la virajul la dreapta.

Toate intersecțiile vor fi amenajate și marcate corespunzător.

### • **Semaforizări**

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber.

În zonă nu se prevăd semaforizări cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulație STOP, cedează trecerea.

În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementări, se vor amplasa

semnale luminoase, în baza unui studiu de trafic amănunțit.

Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul când circulația depășește 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe oră și bandă de circulație.

- **Organizarea circulației pietonale**

Străzile existente și preluate în vederea modernizării precum și cea noua create, sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona este liberă de construcții pe terenul ce a generat documentația P.U.Z.

Traversările pietonale la intersecțiile de străzi se vor amenaja în conformitate cu Normatiul C 239 - 94 la cerințe persoanelor handicapate.

- **Sistematizare verticală**

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt neesențiale, astfel încât modernizarea străzilor existente și a celor proiectate, nu implică mișcări importante de terasamente, iar declivitățile sunt mult sub cele maxime admisibile.

Sistematizarea verticală a zonei, necesită o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru acces locale la construcții;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

- **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementarea zonei astfel că în zona studiată vor coexista și colabora:

- zonă de locuințe cu regim maxim de înălțime P+2;
- zona unitati agricole;
- zonă spații verzi;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente;

- **Zonă de locuințe cu regim mic de înălțime**

Zona de locuit cuprinde zona locuințelor individuale cu un regim maxim de înălțime P+2 etaje și totalizează o suprafață reglementată de 3,45 ha.

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor
- stabilește regimul de înălțime maxim
- stabilește amplasamentele pentru construcții noi
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

În cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente următoarele subzone funcționale având următoarele caracteristici:

- **LM 1:** POT maxim 35%, CUT maxim = 1,05 și regim de înălțime maxim P+2.

- **Zonă de unitati agricole**

Zona de unitati agricole totalizeaza o suprafata de 4,12 ha, iar regimul maxim de înălțime este de P.



Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor
- stabilește regimul de înălțime maxim
- stabilește amplasamentele pentru construcții noi
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

În cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente următoarele subzone funcționale având următoarele caracteristici:

- **AG:** POT maxim 40%, CUT maxim = 0,40 și regim de înălțime maxim P.

- **Zonă spații verzi**

Zona spațiilor verzi este reprezentantă de zonele spațiilor verzi publice de folosință specializată având destinația de culcare de protecție fata de infrastructura tehnică, propuse pe Str. Drumul Muntenilor, Aleea de acces 2 și Aleea de acces 3, ce totalizează o suprafață de 0,06 ha.

- **Zona de comunicare rutieră și amenajări aferente**

Zona de comunicare rutieră și amenajări aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele străzilor existente și propuse. La acestea se adaugă trotuarele, dimensionate în funcție de importanța străzii și de prevederile normativelor în vigoare.

Ponderea zonei circulațiilor carosabile, precum și a circulației pietonale este evidențiată în bilanțul teritorial existent și propus.

- **BILANȚ TERITORIAL**

**BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
1. ZONA TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	3.77	42.79	0.00	0.00
2. ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	0.00	0.00	3.45	40.31
3. ZONA UNITATI AGRICOLE	4.27	49.88	4.12	48.13
4. CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT din care:	0.52	7.33	0.93	10.86
Circulatii carosabile	0.52	7.33	0.69	8.06
Circulatii pietonale	0.00	0.00	0.24	2.80
5. ZONA SPATII VERZI	0.0	0.00	0.06	0.70
<b>TOTAL TERITORIU STUDIAT</b>	<b>8.56</b>	<b>100,00</b>	<b>8.56</b>	<b>100,00</b>

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona de locuințe cu regim mic de înălțime <b>LM 1</b>	<b>35%</b>	<b>1,05</b>
Zona de unitati agricole <b>AG</b>	<b>40%</b>	<b>0,40</b>

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

## • ALIMENTARE CU APĂ

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de apă din cea mai apropiată zona învecinată acesteia (Str. Drumul Muntenilor) pe Aleea de acces 1, Aleea de acces 2 și pe Aleea de acces 3 din zonă pentru aprovizionarea viitorilor proprietari din această zonă.

Conductele de apă vor fi pozate pe trasa stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

### Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS precum și din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :
- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

## • CANALIZARE

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de canalizare din zona cea mai apropiată (Str. Girlești situată la Nord de zona studiată prin P.U.Z.) zonei studiate pe Str. Drumul Muntenilor, Aleea de acces 1, Aleea de acces 2 și pe Aleea de acces 3 propusă pentru evacuarea apelor uzate de la populația prezentă în această zonă.

Conductele de apă vor fi pozate pe trasa stradală existentă și propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

### Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS menționăm :
- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

*Nota: Până la realizarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare de către Primăria Municipiului Craiova pe strada propusă, autorizarea construcțiilor din zona studiată se va face cu puț forat pentru alimentarea cu apă și cu bazin vidanjabil pentru canalizarea locuințelor.*

De asemenea se va propune o rețea pentru evacuarea apelor pluviale pe Str. Drumul Muntenilor și pe Aleea de acces 2, iar apele pluviale de pe proprietățile private din Aleea de acces 1 și Aleea de acces 3 vor fi evacuate prin rețeaua de canalizare de ape menajere.

## • ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Rețeaua de energie electrică va fi pozată subteran pe trasa stradală propusă.

Pentru asigurarea necesarului de energie electrică pentru eventualele locuințe în zona nou parcelată se va realiza un calcul de consum de energie electrică mai detaliat într-o fază ulterioară de

proiectare, precum și verificarea rezervei de energie electrică din postul de transformare existent în zona studiată pe Aleea de acces 2, propunere analizată și avizată de S.C. CEZ Distribuție S.A.

În această fază de proiectare se estimează un necesar de putere instalată de cca. 250 kW pentru toate construcțiile eventuale.

#### Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de :

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| - distanța față de - rețelele de apă și canalizare | - pe orizontală 0,50 m  |
|  | - pe verticală 0,25 m   |
| - termice, apă fierbinte                           | - pe orizontală 1,50 m  |
|  | - pe verticală 0,50 m   |
| - drumuri  | - pe orizontală 0,50 m  |
|  | - pe verticală 1,00 m   |
| - gaze   | - pe orizontală 0,60 m  |
|  | - pe verticală 0,25 m   |
| - fundații de clădiri                              | - pe orizontală 0,60 m. |

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se va aviza proiectul de către S.C. CEZ Distribuție S.A.

#### • **TELECOMUNICAȚII**

Rețeaua de telecomunicații este pozată pe trama stradală existentă pe stâlpii existenți situați pe latura de Vest a Str. Drumul Muntenilor, iar pe situația propusă pe Aleea de acces 1, Aleea de acces 2 și pe Alees de acces 3 se va realiza subteran. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

#### • **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

Toate construcțiile propuse în zonă vor avea centrale termice proprii alimentate cu gaze naturale sau electrice, instalate numai după realizarea unui proiect de specialitate.

#### • **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaze naturale a conductelor propuse se va face prin extinderea conductelor de gaze naturale din zona cea mai apropiată zonei studiate (Str. Girlești) pe strazile propuse reglementării (Str. Drumul Muntenilor, Aleea de acces 1, Alees de acces 2 și Alees de acces 3) cu acordul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

Secțiunea precum și traseul conductelor vor fi studiate într-o fază ulterioară de proiectare.

#### Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele :

- depozite carburanți și stații PECO 60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile. 55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare. 50 m
- centre populate și locuințe individuale 65 m
- paralelism cu drumuri :
  - naționale 52 m
  - județene 50 m
  - comunale 48 m
  - depozite de gunoaie 80 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m
- față de marginea drumurilor carosabile 8 m

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

*Nota: Până la realizarea rețelelor de alimentare cu gaze naturale de către Primăria Municipiului Craiova pe strazile propuse reglementării, autorizarea construcțiilor din zona studiată se va face folosind combustibil solid sau alimentare cu energie electrică pentru încălzire și butelii cu gaz metan pentru prepararea hranei.*

### • GOSPODĂRIE COMUNALĂ

După reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Craiova va asigura evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora la groapa de gunoi a orașului în baza unui contract întocmit cu fiecare proprietar în parte.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului se vor realiza spații verzi publice de folosință specializată având destinația de culoare de protecție față de infrastructura tehnică. În zona studiată nu vor exista zone industriale care să genereze poluare fonică, poluare pentru apă, aer sol.

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

În zonă nu sunt factori de risc natural.

În subzonele prezente în prezentul P.U.Z. se va respecta Regulamentul General de Urbanism art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

### 1) Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețeaua tehnico-edilitară existentă. Se va putea de asemenea ca utilitățile să fie realizate și individual cu fosa septică, puț forat până la extinderea rețelei tehnico-edilitare.

Pentru zona studiată, în faza de proiectare ulterioară, se vor respecta pentru circulațiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru construcții se vor asigura racordurile la utilitățile din zonă.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tabelul prezentat, evidențiază obiectivele de utilitate publică propuse a se realiza în zona studiată.

#### OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Judetean	Local	suprafata	lungime
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII					
_____					
GOSPODARIRE COMUNALA					
_____					
CAI DE COMUNICATIE					
Realizare strazi cat. a III-a si a IV-a			X	2.933,51 m <sup>2</sup>	248.79 ml
INFRASTRUCTURA MAJORA					
_____					
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice					
_____					
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervatiilor naturale, a monumentelor naturii					
_____					
Sisteme de protectie a mediului					
_____					
Apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala					
_____					

#### • IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

##### ○ Terenuri proprietate publică

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de străzi și trotuare.

##### ○ Terenuri proprietate privată a primăriei

Nu există terenuri proprietate privată a Municipiului Craiova în zona studiată.

##### ○ Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile prezentate în planșa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

- **DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI**

Reorganizarea intersecțiilor, crearea și redimensionarea străzilor pentru trafic necesită transferul unor terenuri aflate în proprietate privată în domeniul proprietății publice. Suprafața de teren afectată de modernizarea tramei stradale și de crearea unei alei de acces, ce va trece din domeniu privat în domeniu public este de 2.933,51 mp.

**Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.**

Organizarea reglementată în acest P.U.Z. se adaptează tramei stradale existente, a utilităților existente precum și propunerile de străzi.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau în racordarea la utilități pe parcelele nou create pe terenul ce a generat Doc. P.U.Z. precum și cedarea terenului pentru realizarea străzii în vederea parcelării după aprobarea Planului Urbanistic Zonal în C.L.M.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt cele de modernizare a străzilor Drumul Muntenilor, Aleea de acces 1, Aleea de acces 2 și Aleea de acces 3, prin lățire și prin realizarea trotuarelor conform categoriei din care fac parte, de asemenea și realizarea utilităților tehnico-edilitare după aprobarea Planului Urbanistic Zonal în C.L.M.

Suprafața totală de circulații auto și pietonale propuse pentru reglementare este de 0,85 ha.

#### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Planul Urbanistic Zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona studiată.

Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru realizarea în perspectivă a unor obiective de interes public, pentru rezolvarea circulației - funcțiunea principală din zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul Urbanistic Zonal în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- Elaborarea documentațiilor pentru obținere Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire;

- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

După avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

Intocmit,  
Arh. Ștefăniță Emilian